

**TRIBUNALE DI LIVORNO****Giudice Dottor Massimo Orlando**

per la Controversia Giudiziaria

**N.R.G. 253-2025**

PARTE ATTRICE

PARTE CONVENUTA

*Castagneto Banca 1910 - Credito Cooperativo - S.C.**Agenzia Delle Entrate - Riscossione*

La sottoscritta Geom. Roberta Conte, esercente la libera professione a Livorno, con Studio in via Domenico Cimarosa n.16, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n. 864, è stata nominata dal Giudice Dottor Massimo Orlando, in data 03/04/2025 (ALL.1), Consulente Tecnico d'Ufficio per la Causa Civile in epigrafe, invitando la sottoscritta al deposito nel fascicolo telematico, del giuramento e dell'accettazione dell'incarico in formato telematico. Realtà che veniva perfezionata il 07/04/2025 (ALL.2), con indicato la data del 17/04/2025, alle ore 09.00, per l'inizio delle operazioni peritali presso il luogo oggetto del contenzioso. Il Giudice concedeva i seguenti termini:

- 30.6.25 per la trasmissione della relazione tecnica ai consulenti di parte;
- 15.7.25 per la formulazione delle osservazioni dei consulenti di parte;
- 30.7.25 per il deposito della relazione del CTU, completa della replica alle osservazioni dei consulenti di parte.

**E.L.T.I.****Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Causa civile NRG 297-2024

pag. 1

Prima dell'inizio delle operazioni peritali, venivano nominati i seguenti CTP:

- Geom. Giovanni Canzaniello per la parte attrice;
- Geom. Mario Andreozzi per Castagneto Banca 1910 - Credito Cooperativo per la parte convenuta.

Nella data e nell'ora fissata la scrivente, presso i luoghi oggetto del contenzioso, ubicati entrambi a Livorno in via della Valle Benedetta n. 72 si è dato inizio alle operazioni peritali alla presenza dei CTP nominati e del Dott. Piero Staccioli in qualità di Curatore del Fallimento

(ALL.3). In tale occasione veniva verificato lo stato dei luoghi ed effettuato il rilievo metrico e fotografico.

#### VISTI:

- gli esiti degli accertamenti effettuati;
- i documenti in atti, quelli forniti dalle Parti e quelli reperiti dalla scrivente;
- i sopralluoghi effettuati,

considerato che il quesito posto dal Giudice, nell'Udienza di nomina, è il seguente:

*" Omississ... che dovrà effettuare tutti gli accertamenti e le valutazioni di stima richieste per le procedure esecutive immobiliari e in aggiunta riferire se l'immobile sia divisibile comodamente, pertanto descrizione dell'immobile, valore di stima, regolarità urbanistica, ecc."*

Per quanto sopra, la scrivente espone alla S.V. Ill.ma quanto segue:

#### DESCRIZIONE GENERALE DEI LUOGHI:

Gli immobili, oggetto del contenzioso, sono ubicati a Livorno, in via della Valle Benedetta, nella zona periferica ad est della città, caratterizzata da abitazioni residenziali in prossimità della "campagna" livornese e del quartiere storico di Salviano, collegato ad una buona rete stradale. Essi fanno parte di una palazzina bifamiliare, di due piani fuori terra, con ingresso diretto sulla pubblica via.

#### RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE



**E.L.T.I.**

**Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Causa civile NRG 297-2024

pag. 2

*Omississ... che dovrà effettuare tutti gli accertamenti e le valutazioni di stima richieste per le procedure esecutive immobiliari e in aggiunta riferire se l'immobile sia divisibile comodamente, pertanto descrizione dell'immobile, valore di stima, regolarità urbanistica, ecc."*

Descrizione dell'Immobile

Le unità immobiliari oggetto di studio a destinazione residenziale sono parte di una palazzina bifamiliare posta a Livorno in via della Valle Benedetta n. 72.

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, Comune di Livorno (ALL.4).  
sono censite al:

1. Fg 50 part 500 sub 602, graffata part 503 sub 603, Cat A/2, Cl 4, vani 7, Sup. Cat. 162 mq (135) RC € 1229,17;
2. Fg 50 part 503 sub 604, Cat C/6, Cl 8, Cons. 18,00 mq, Sup. Cat. 25 mq RC € 84,60;

Nel sopralluogo effettuato in data 17/04/2025 si è accertata l'esatta ubicazione e lo stato dei luoghi degli immobili oggetto di causa, mediante anche l'ausilio dei rilievi metrici e fotografici (ALL. 5-6), da ciò deriva che l'unità immobiliare oggetto di studio, alla data dell'accertamento, è costituita da;

- piano terra: un soggiorno, cucina, sala pranzo, bagno, una veranda, due ripostigli esterni ed un ampio giardino con ingresso carrabile e pedonale diretto sulla via pubblica. L'altezza interna è di 2,70 ml;
- piano primo: una camera matrimoniale con balcone, una camera singola, un bagno, un soppalco, sopra il solaio del bagno adibito a camera. L'altezza interna è di 2,70 ml;
- piano interrato: un locale tecnico e ripostiglio che comprende tutta la superficie dell'appartamento con finestra tipo "bocca di lupo". L'altezza interna è di ml.2,40/2,00.



**E.L.T.I.**

**Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Causa civile NRG 297-2024

La struttura portante è in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, la copertura è a falda inclinata. La pavimentazione interna è in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio dotate di persiane. Gli infissi interni sono in legno tamburato, ad eccezione della porta di ingresso che è del tipo blindato. L'appartamento è dotato di impianto acqua, luce e gas. L'impianto termico è dotato di caldaia a gas con radiatori in alluminio. E' presente un impianto fotovoltaico con potenza di 3 kw.

A seguito di un'analisi approfondita, è emerso che lo stato manutentivo delle strutture e degli impianti esaminati risulta buono.

Calcolo delle superfici commerciali

	SEL mq *	% RIDUZIONE	SUP. COMM. Mq
appartamento	111,40	100%	111,40
porticato e tettoia	24,50	40%	9,80
balconi	25,50	20%	5,10
cantina piano terra	9,40	50%	4,70
garage	16,12	50%	8,06
locale tecnico interrato	13,00	40%	5,20
giardino	250,00	10%	25,00

TOTALE MQ **169,26**

SEL = superficie esterna lorda

Stato giuridico e di possesso dell'immobile:

L'immobile oggetto dell'esecuzione è di proprietà della

1. \_\_\_\_\_ 9

2. \_\_\_\_\_ di;

Pervenuto, alla \_\_\_\_\_ con Atto notarile di compravendita, del 28/12/2010, numero di repertorio 55400/19266, redatto dal Notaio Dott. Valerio Vignoli trascritto a Livorno il 29/12/2010 al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno al Registro



**E.L.T.I.**

**Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Causa civile NRG 297-2024

pag. 4

Particolare n. 13923 e Registro Generale n. 23208. Alla on atto di compravendita redatto dal Notaio Gianluigi De Paola il 02/02/2022, Repertorio n. 10280/8206, trascritto il 09/02/2022 al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno al Registro Particolare n. 1351 e Registro Generale n. 18846 (**ALL. 7**)

Legittimità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di causa è stato realizzato con i seguenti titoli rilasciati dal Comune di Livorno (**ALL.8**):

1. Concessione edilizia n. 41 rilasciata dal Comune di Livorno in data 02/03/1994. Demolizione opificio e costruzione di 6 alloggi;
2. variante prot. 30964 del 26/07/1995;
3. DIA variante prot.35677 del 10/10/1996, modifiche interne;
4. DIA variante prot.41506 del 22/11/1996 modifiche sistemazione esterne;
5. Abitabilità in data 22 gennaio 1997, certificato n. 8;
6. DIA prot. 81410 del 30/08/2013 modifiche sistemazione esterne pratica non reperita dal comune di Livorno come da dichiarazione, del Dirigente del Settore Edilizia Privata Arch. Salvatore Sasso e dall'Arch. Antonio D'Auria in data 06/05/2025;
7. Prot. n. 108520 del 21/09/2016, impianto fotovoltaico;

Si fa presente che è parte integrante della Concessione edilizia n. 41/94 l'atto d'obbligo autenticato dal Notaio Giovanni Riccetti di Livorno in data 5 novembre 1993, trascritto a Livorno il 17/11/1993, NRP 7860, a favore del Comune di Livorno recante l'abbinamento degli appartamenti alle autorimesse.

Durante il sopralluogo, avvenuto il giorno 08/04/2025, è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto. Da ciò è emerso che l'immobile **NON** è conforme ai titoli edilizi depositati al Comune di Livorno, ovvero presenta difformità nella divisione interna degli ambienti, la realizzazione di un soppalco al piano primo, la realizzazione di un lucernario in copertura, l'utilizzo del locale intercluso nel seminterrato con la realizzazione



**E.L.T.I.**

**Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Causa civile NRG 297-2024

pag. 5

di una finestra tipo bocca di lupo, il cambio di destinazione d'uso del garage e della cantina, la chiusura con veranda del portico ed un aumento di volume dei locali di sgombero posizionati in giardino (**ALL. 5**).

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi in riferimento allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate, secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

La scrivente stimatrice non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione qualora errata, incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi. Realtà che andrà approfondita con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

*Disciplina fiscale del trasferimento:*

Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro e ricade nella categoria catastale per la quale è possibile richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

*Stato di occupazione:*

Risulta libero e non esistono atti di locazione come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate di Livorno (**ALL.9**).

*Diritto di prelazione:*



**E.L.T.I.**

**Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Causa civile NRG 297-2024

pag. 6

Non sussistono presupposti per il riconoscimento di prelazione ex Art. 9 D.Lgs 122/2005.

Cause ostative alla vendita:

Nessuna causa ostativa

Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L' unità immobiliare NON è parte di un condominio.

Fattibilità di una eventuale divisione degli immobili:

Il Comune di Livorno con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 160 del 14/07/2023 ha deliberato di adottare - ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014 - Il nuovo piano prevede che l'area su cui si trovano gli immobili sia all'interno del Territorio Urbanizzato, disciplina dei tessuti urbani e degli insediamenti specialistici, T4 - Tessuti puntiformi, Edificato recente. UTOE 3 – Grandi quartieri/città di recente formazione.

Le recenti prescrizioni introdotte nel contesto urbanistico comunale si presentano come un elemento di discontinuità rispetto al precedente Piano Regolatore Generale (PRG), il quale è ancora formalmente vigente in attesa dell'approvazione del nuovo Piano Operativo. In base alle misure di salvaguardia atte a tutelare o cautelare lo sviluppo ordinato del territorio in armonia con le nuove politiche intervenute con la successiva adozione di varianti ai PRG comunali hanno istituito la doppia conformità, un meccanismo di garanzia che assicura che i progetti urbani siano non solo coerenti con le nuove norme introdotte, ma anche rispettosi delle norme preesistenti. Nel caso di studio questa non è verificata, pertanto la scrivente ritiene che l'immobile oggetto di causa **NON** riunisce i voluti requisiti edilizi - igienico sanitari previsti dalle normative vigenti per poter essere diviso in due distinte unità.

Detrazione per la determinazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente. Nell'immobile in esame, sono state identificate alcune difformità che richiedono un intervento di regolarizzazione. Tra queste, si evidenziano alcune difformità



**E.L.T.I.**

**Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Causa civile NRG 297-2024

pag. 7

nella divisione interna degli ambienti, la realizzazione di un soppalco al piano primo, la realizzazione di un lucernario in copertura, l'utilizzo del locale intercluso nel seminterrato con la realizzazione di una finestra tipo bocca di lupo, il cambio di destinazione d'uso del garage e della cantina, la chiusura con veranda del portico (non ha le caratteristiche di una "VEPA") ed un aumento di volume dei locali di sgombero posizionati in giardino.

Alcuni degli abusi sopra descritti potranno essere sanati tramite la presentazione di sanatoria al Comune di Livorno altri andranno ripristinati allo stato legittimato dal Comune di Livorno, nello specifico.

- a) divisione interna degli ambienti, sanabile
- b) la realizzazione di un soppalco al piano primo, sanabile previa verifica sismica
- c) la realizzazione di un lucernario in copertura, sanabile;
- d) l'utilizzo del locale intercluso nel seminterrato con la realizzazione di una finestra tipo bocca di lupo, sanabile;
- e) il cambio di destinazione d'uso del garage e della cantina, sanabile
- f) la chiusura con veranda del portico, di configura in un aumento di volume **NON** sanabile
- g) aumento di volume dei locali di sgombero posizionati in giardino **NON** sanabile

Per quanto riguarda le irregolarità sanabili o presumibili salvo verifica sismica sarà necessario presentare una richiesta di sanatoria al Comune di Livorno, con riferimento al Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024). Quest'azione è indispensabile per conformarsi alle normative urbanistiche vigenti e per regolarizzare le modifiche apportate senza i dovuti permessi.

Le spese relative alla redazione e presentazione della pratica di sanatoria per le modifiche interne effettuate senza titolo comprendono i costi per la preparazione della documentazione necessaria, le eventuali parcelle tecniche e le tasse comunali previste per la pratica di sanatoria

Esse sono valutate in:



**E.L.T.I.**

**Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Causa civile NRG 297-2024

pag. 8

Audit Documentale: ricerca ed acquisizione delle pratiche edilizie pregresse presso il Comune di Livorno e l'Agenzia del Territorio, gli esami dei documenti acquisiti e gli studi sulle fattibilità tecnico/progettuali 500,00 €

Sopralluoghi e rilievi architettonici e fotografici 600,00 €

Attestazione conformità sismica. Valutazione dell'irregolarità sulla verifica sismica anche verso l'intera Unità Strutturale. 1.500,00 €

Redazione degli elaborati tecnici, grafici oltre alle asseverazioni per la predisposizione di pratica edilizia in sanatoria 1.500,00 €

compilazione telematica ed invio al Comune di Livorno di pratica edilizia "CILA" 200,00 €

redazione di elaborati tecnici e grafici per la predisposizione e l'invio di pratiche "DOCFA" per aggiornamento catastale di n. 2 unità immobiliari 1.200,00 €

Totale prestazioni 5.500,00 €

Alle quali andranno aggiunte le una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, ad oggi ancora non meglio quantificate. La scrivente ritiene di computare in maniera provvisoria in € **3.000,00**, salvo aggiornamenti normativi.

Da ciò deriva che il valore più sanzioni amministrative e diritti di segreteria probabile dei costi necessari per rendere legittimo l'immobile con le opportune detrazioni arrotondato sarà di:

**€ 8.500,00 (ottomilacinquecento/00euro)**

La veranda a chiusura del portico ed ai locali di sgombero realizzati in giardino si configurano in un aumento di volume non applicabile per l'immobile in oggetto pertanto occorrerà procedere alla demolizione dei manufatti con lo smaltimento dei materiali di risulta in discarica autorizzata. I costi sono stati valutati effettuando il computo delle opere con riferimento al prezzario della Regione Toscana comune di Livorno anno 2025

N. ORD. TRAFFA	DESCRIZIONE DELL'OPERA	QUANTITÀ				VALORI	
		EST. UT.	INT.	USC.	ALTRA	Prezzo €	Totale €
1 T0325_02.40 3.033.001	Smontaggio di serramenti interni o esterni, a qualsiasi piano, compreso il cancello/seggio di stoffe, arnesi e quanto altro bloccato nelle strutture murarie, il tutto e giro in sito ed smaltimento presso un'area di sm. 30; esclusa la ripresa di muratura o di intonaci. Si misura in superficie libera del vano risultante, compreso eventuale spessore su muri di spessore fino a cm 20 per infissi in metallo	30,000				30,00	
	Sommario m²					30,00	
2 T0325_02.40 3.001.005	Demolizione muratura qualsiasi piano, altezza o profondità a mano o con ausilio di piccoli mezzi meccanici. Escluso: scavo per ritrovamento delle murature al di sotto del piano di campagna in pietra, mattoni pieni o misti, con massa cementizia, spessore minimo due lastre, strada fioritura	6,000				6,00	
	Sommario m²					6,00	
3 T0325_PAREC 3.17.039.201	Altri rifiuti derivanti da costruzione e demolizione rifiuti misti dall'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui sono coperti BEN 17.02.04, 17.09.02 e 17.09.03 (riferimento cod. BEN 17.09.04) e non costituito da materiali inerte	13,000				13,00	
	Sommario t					13,00	
	TOTALE					29,54	331,50
							2.460,81



E.L.T.I.

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Causa civile NRG 297-2024

pag. 9

L'importo, arrotondato, del ripristino delle opere è valutato in

**€ 2.500,00 (duemilacinquecento/00euro)**

I procedimenti edilizi urbanistici indicati andranno approfonditi con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto, i rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici e quanto altro non richiesto esplicitamente dal Sig. Giudice.

### **Stima dei beni**

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS 2025);
- European Valuation Standards (EVS 2025);
- RICS Valuation–Global Standards (2022 e 2025 in fase di pubblicazione, basati sugli IVS);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018, Edizione Tecnoborsa);



**E.L.T.I.**

**Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Causa civile NRG 297-2024

pag. 10

- il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE)n.648/2012;
- la Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento, che modifica la Direttiva 2002/87/CE e abroga le Direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE;
- la Direttiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle Direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE)n.1093/2010;
- gli Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti<sup>2</sup> - Guidelines on loan origination and monitoring - (da ora EBA LOM) pubblicati il 29 maggio 2020;
- Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 maggio 2024 che modifica il regolamento (UE) n. 575/2013 per quanto concerne i requisiti per il rischio di credito, il rischio di aggiustamento della valutazione del credito, il rischio operativo, il rischio di mercato e l'output floor<sup>3</sup>.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:

"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni."

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto e qualsiasi altra imposta associata, escludendo



**E.L.T.I.**

**Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Causa civile NRG 297-2024

pag. 11

specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione. L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione. I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Per l'immobile oggetto di valutazione sono stati trovati i seguenti atti notarili nel segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari a destinazione residenziale simile per tipologia di costruzione, che soddisfano le caratteristiche degli immobili con il nostro subject e consentano alla scrivente di procedere al calcolo analitico della comparazione MCA:

1. Atto del 16/10/2024, del Dott. Dottor Giulio Castelli Notaio in Livorno  
Trascritto a Livorno il 16/10/2024 Registro Generale 17465, Registro



**E.L.T.I.**

**Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Causa civile NRG 297-2024

pag. 12

Particolare 12470. Unità immobiliare sita nel Comune di Livorno, in via Guadalajara n. 64, appartamento, composto da: piano terreno e primo, avente ingresso indipendente. Al piano terreno: ingresso-soggiorno con angolo cottura ed accessori. Al piano primo: due vani e servizi con sovrastante soppalco, agibile ma non abitabile, oltre giardino esclusivo su tre lati, garage posto nel seminterrato e posto auto scoperto ubicato nel cortile condominiale. Prezzo di vendita Euro 475.000,00 (euro quattrocentosettantacinque/00);

2. Atto del 28/01/2025, del Dott. Carlo Mandile in Livorno Trascritto a Livorno il 31/01/2025 Registro Generale 1565, Registro Particolare 1135. Unità immobiliare sita nel Comune di Livorno, in via Sandro Botticelli n. 31, appartamento composto da quattro vani, cucina ed accessori, con annesso un locale ad uso deposito o cantina al piano terra. Prezzo di vendita Euro 185.000,00 (euro centoottantacinquemila/00).

Il risultato del calcolo tra i prezzi marginali e le caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, indica il prezzo corretto di quest'ultimo, qualora fosse stato venduto nel periodo odierno ed in regime di libero mercato, ovvero:

Valore di stima arrotondato calcolato con il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) (ALL.11):

**€ 402.000,00 (quattrocentoduemila/00euro)**

### **Stima del valore base d'asta**

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:  
*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura*



**E.L.T.I.**

**Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Causa civile NRG 297-2024

*della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato.

Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. In caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.

In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati egli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto



**E.L.T.I.**

**Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Causa civile NRG 297-2024

vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di “Aste Giudiziarie Inlinea Spa”, la scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per i beni oggetto di studio non è stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica

RESIDENZIALE				
valore di mercato	€	402.000,00		
saggio capitalizzazione annuo		2,05% *	* saggio fruttuosità OMI (media)	
incidenza area		20,00%	il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7	
analisi estimativa	% annua		mesi	
variazione mercato	2,00%	€ 5.311,49	8	intervallo data stima e aggiudicazione
quota ammortam.	1,00%	€ 5.335,59	20	intervallo tra stima e presa in possesso #
mancato reddito *	1,44%	€ 2.865,55	6	intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)
mancato guadagno	3,50%	€ 3.462,30	3	intervallo tra aggiudicazione e DT
rischio assunto	10,0%	€ 40.200,00	12	rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetustà)
		€ 57.174,93		
		€ 344.825,07		
		14,22%		# la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorrendo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

## RIEPILOGO

- Valore di stima € 402.000,00 (quattrocentoduemila/00euro)
- Unità immobiliare **NON** è comodamente divisibile;
- Immobile libero;
- Sono presenti irregolarità urbanistiche-catastali in parte sanabili;
- Costi di sanatoria e di ripristino € 11.000,00 (undicimila/00euro);
- Valore di mercato con deprezzamento a base d'asta € 345.000,00



**E.L.T.I.**

**Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Causa civile NRG 297-2024

pag. 15

## **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEL CTP NOMINATI:**

In data 23/06/2025 la scrivente inviava ai CTP nominati, tramite PEC e con e-mail ordinaria, la bozza delle note conclusive della CTU (**ALL.11**), ponendo contestualmente il termine di 15 giorni entro i quali far pervenire le loro osservazioni.

In data 03/07/2025 il CTP Geom. Mario Andreozzi (**ALL.12**), in data 07/07/2025 il CTP Geom. Giovanni Canzaniello (**ALL.13**), nei termini inviavano le proprie osservazioni.

La scrivente a seguito di ciò espone le sue controdeduzioni rispondendo punto per punto:

### **Osservazioni del CTP Geom. Mario Andreozzi (ALL.12)**

*"Concordo con le affermazioni del C.T.U. relativamente agli importi per la regolarizzazione dell'unità immobiliare"*

### **Controdeduzione del CTU:**

Nessuna osservazione in merito.

### **Osservazioni del CTP Geom. Mario Andreozzi (ALL.12)**

*"Concordo con le affermazioni del C.T.U. relativamente alla non divisibilità dell'immobile."*

### **Controdeduzione del CTU:**

Nessuna osservazione in merito.

### **Osservazioni del CTP Geom. Mario Andreozzi (ALL.12)**

*"Non concordo con il C.T.U. relativamente al valore di mercato individuato in euro 402.000,00, a tal proposito si allega Rapporto di Valutazione immobiliare. Per quanto sopra esposto lo scrivente, invita il C.T.U. ad accogliere le predette osservazioni in termini valore di mercato, riconducibile alla somma di euro € 349.000,00"*

### **Controdeduzione del CTU:**

La perizia di stima in genere si riferisce ad un immobile o ad un compendio immobiliare e consiste in un elaborato composto da un testo articolato, con parti numeriche, nonché grafici ed immagini, redatta al fine di rappresentare una completa ed



**E.L.T.I.**

**Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Causa civile NRG 297-2024

pag. 16

esaustiva descrizione del bene stimato e valutarne, di conseguenza, la sua natura economica-commerciale. Nella perizia di stima sono riportate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. È indicata inoltre la scelta e la rappresentazione del metodo di stima e del criterio di stima utilizzati.

Nell'elaborato redatto dal Geom. Andreozzi si evince che è stato utilizzato il criterio comparativo di mercato MCA (Market Comparison Approach). Esso è una stima comparativa monoparametrica, *"che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, preso come termine di paragone e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione"* (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa- Italian Property Valuation Standard).

Nell'elaborato del Geom. Andreozzi si osserva una problematicità significativa: i comparabili utilizzati per la valutazione sono risultati promiscui, combinando atti di vendita con annunci di vendita (asking price). Questa scelta metodologica non solo si discosta dalle pratiche ottimali, ma è anche in contraddizione con le normative stabilite dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa – Italian Property Valuation Standard. La promiscuità dei dati impiegati comporta inevitabilmente un rischio di distorsione nella stima finale. Infatti, l'utilizzo simultaneo di prezzi definitivi (rappresentati dagli atti di vendita) e di prezzi di offerta richiesta (presenti negli annunci) può generare confusione nei valori stimati. Questa situazione porta a una misurazione non omogenea del valore di mercato dell'immobile, compromettendo la coerenza dei risultati.

Secondo le linee guida è fondamentale che i comparabili siano omogenei e rappresentativi, consentendo una comparazione diretta tra dati simili.

In aggiunta, un altro aspetto critico da considerare è l'assenza di un'analisi adeguata dello sconto medio sui prezzi delle offerte che deriva dal confronto tra il prezzo richiesto e quello effettivamente ottenuto.



**E.L.T.I.**

**Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Causa civile NRG 297-2024

pag. 17

Per concludere, il procedimento di stima effettuato dal CTP Geom. Andreozzi presenta vizi metodologici e normativi che alterano il risultato finale.

**Osservazioni del CTP Geom. Giovanni Canzaniello (ALL.13)**

*"in merito alla perizia in oggetto nulla da osservare."*

**Controdeduzione del CTU:**

Nessuna osservazione in merito.

Livorno, lì, 23/07/2025

LA CONSULENTE  
(Geom. Roberta Conte)

**ALLEGATI:**

1. Udienda del 03/04/2025 per la nomina del CTU con quesito;
2. Giuramento telematico del 07/04/2025;
3. Verbale di inizio delle operazioni peritali del 17/04/2025;
4. Documentazione catastale;
5. Schema grafico;
6. Documentazione fotografica;
7. Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari;
8. Documentazione Comune di Livorno;
9. Dichiarazione Agenzia delle Entrate;
10. Schema calcolo valori immobiliari MCA;
11. Bozza della relazione della CTU;
12. Osservazioni del CTP Geom. Mario Andreozzi;
13. Osservazioni del CTP Geom. Giovanni Canzaniello.



**E.L.T.I.**

**Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Causa civile NRG 297-2024

pag. 18